



固定资产投资项目  
2406-110108-04-01-912375



固定资产投资  
2024 04041 7012 02992

# 北京市交通委员会

京交函〔2025〕252号

## 北京市交通委员会关于海淀区四季青镇西郊机场 周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村 改造项目西冉片区 HD00-1408-0050、0052 等地块交通影响评价审查意见的函

市规划自然资源委：

我委收到北京四季创开文化发展有限公司关于海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目西冉片区HD00-1408-0050、0052等地块交通影响评价审查申请。项目位于海淀区四季青镇，西起西冉西街，东至西冉东街，北起德顺南路，南至杏石口路。项目处于一级开发阶段，规划用地性质为老年人社会福利用地（80701）、基层医疗卫生用地（080602）、社会停车场用地（120803）、机关团体用地（0801）、商业服务业用地（09）、公共交通场站用地（120802）、幼儿园用地（080404）、供热用地（1305）、环卫用地（1309）、中小学用

地(080403)、体育用地(0805)、消防用地(1310)。建设用地总面积14.4公顷(老年人社会福利用地0.38公顷、基层医疗卫生设施用地0.38公顷、社会停车场用地0.99公顷、机关团体用地1.11公顷、商业服务业用地1.59公顷、公共交通场站用地1.00公顷、幼儿园用地0.51公顷、供热用地0.60公顷、环卫用地0.12公顷、中小学用地3.65公顷、体育用地0.94公顷、消防用地3.14公顷),地上建筑面积13.7万平方米(老年人社会福利0.60万平方米、基层医疗卫生设施0.50万平方米、社会停车场0.20万平方米、机关团体1.61万平方米、商业服务业3.18万平方米、公共交通场站0.40万平方米、幼儿园0.41万平方米、供热0.60万平方米、环卫0.05万平方米、中小学2.92万平方米、体育0.56万平方米、消防2.67万平方米),综合容积率0.95。项目建筑性质及规模符合《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线(西冉、田村、常青片区)城中村改造项目多规合一初审意见的函》(京规自海函〔2024〕992号)。

经评议,具体意见如下:

### 一、落实和同期实施的交通设施

(一)应落实《北京市交通委员会关于海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线(西冉、田村、常青片区)城中村改造项目西冉片区HD00-1408-0033、0034、0048、0049地块交通影响评价审查意见的函》(京交函〔2024〕1461号)中提出的“街坊二路(西冉中路-杏石口路)应拓宽至不小于15米”意见。

(二)项目周边德顺南路(旱河路-西冉东街)、西冉中路(旱

河路-西冉东街)、西冉西街(德顺南路-杏石口路)、西冉中街(德顺南路-杏石口路)、西冉东街(德顺南路-杏石口路)和街坊一路(德顺南路-西冉中路)应按规划与项目同期实施,并完善相关道路交通工程设施。

(三)项目 HD00-1408-0041 地块占地面积 1.00 公顷的公交场站应按规划与项目同期实施。

(四)项目 HD00-1408-0038 地块占地面积 0.99 公顷的社会停车场应按规划与项目同期实施。

## 二、建设地块交通设施要求

项目落实和同期实施的交通设施、内部道路、机动车出入、地下车库、停车位等交通设施原则上应按《海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线(西冉、田村、常青片区)城中村改造项目西冉片区 HD00-1408-0050、0052 等地块交通设施要求》(附件)进行落实。如确需调整,应当另行开展交通影响评价审查。

## 三、规划指标

在分别按要求落实上述交通设施,并解决好项目内外部交通组织的基础上,项目建筑性质及规模应按《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线(西冉、田村、常青片区)城中村改造项目多规合一初审意见的函》(京规自海函〔2024〕992号)严格控制。

特此函达。

附件:海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线(西冉、田村、常青片区)城中村改造项目西冉片区



HD00-1408-0050、0052 等地块交通设施要求



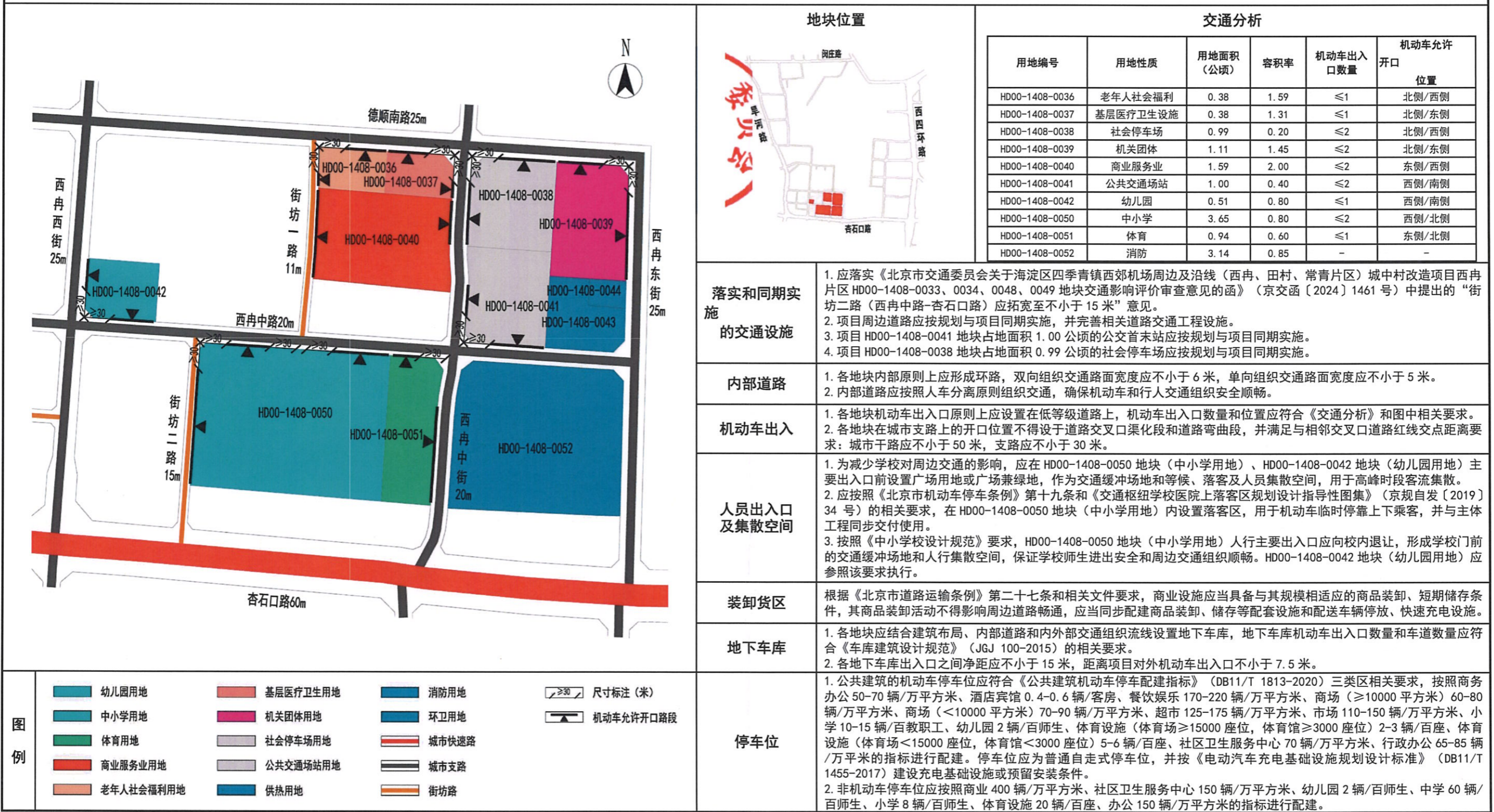
一通

(联系人: 袁野; 联系电话: 55530668)



抄送: 海淀区政府、北京四季创开文化发展有限公司。

海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目西冉片区 HD00-1408-0050、0052 等地块交通设施要求



用地编号	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	机动车出入口数量	机动车允许开口位置
HD00-1408-0036	老年人社会福利	0.38	1.59	≤1	北侧/西侧
HD00-1408-0037	基层医疗卫生设施	0.38	1.31	≤1	北侧/东侧
HD00-1408-0038	社会停车场	0.99	0.20	≤2	北侧/西侧
HD00-1408-0039	机关团体	1.11	1.45	≤2	北侧/东侧
HD00-1408-0040	商业服务业	1.59	2.00	≤2	东侧/西侧
HD00-1408-0041	公共交通场站	1.00	0.40	≤2	西侧/南侧
HD00-1408-0042	幼儿园	0.51	0.80	≤1	西侧/南侧
HD00-1408-0050	中小学	3.65	0.80	≤2	西侧/北侧
HD00-1408-0051	体育	0.94	0.60	≤1	东侧/北侧
HD00-1408-0052	消防	3.14	0.85	-	-

<b>落实和同期实施的交通设施</b>	1. 应落实《北京市交通委员会关于海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目西冉片区 HD00-1408-0033、0034、0048、0049 地块交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2024〕1461 号）中提出的“街坊二路（西冉中路-杏石口路）应拓宽至不小于 15 米”意见。 2. 项目周边道路应按规划与项目同期实施，并完善相关道路交通工程设施。 3. 项目 HD00-1408-0041 地块占地面积 1.00 公顷的公交首末站应按规划与项目同期实施。 4. 项目 HD00-1408-0038 地块占地面积 0.99 公顷的社会停车场应按规划与项目同期实施。
<b>内部道路</b>	1. 各地块内部原则上应形成环路，双向组织交通路面宽度应不小于 6 米，单向组织交通路面宽度应不小于 5 米。 2. 内部道路应按照人车分离原则组织交通，确保机动车和行人交通组织安全顺畅。
<b>机动车出入</b>	1. 各地块机动车出入口原则上应设置在低等级道路上，机动车出入口数量和位置应符合《交通分析》和图中相关要求。 2. 各地块在城市支路上的开口位置不得设于道路交叉口渠化段和道路弯曲段，并满足与相邻交叉口道路红线交点距离要求：城市干路应不小于 50 米，支路应不小于 30 米。
<b>人员出入口及集散空间</b>	1. 为减少学校对周边交通的影响，应在 HD00-1408-0050 地块（中小学用地）、HD00-1408-0042 地块（幼儿园用地）主要出入口前设置广场用地或广场兼绿地，作为交通缓冲地带和等候、落客及人员集散空间，用于高峰时段客流集散。 2. 应按照《北京市机动车停车条例》第十九条和《交通枢纽学校医院上落客区规划设计指导性图集》（京规自发〔2019〕34 号）的相关要求，在 HD00-1408-0050 地块（中小学用地）内设置落客区，用于机动车临时停靠上下乘客，并与主体工程同步交付使用。 3. 按照《中小学校设计规范》要求，HD00-1408-0050 地块（中小学用地）人行主要出入口应向校内退让，形成学校门前的交通缓冲地带和人行集散空间，保证学校师生进出安全和周边交通组织顺畅。HD00-1408-0042 地块（幼儿园用地）应参照该要求执行。
<b>装卸货区</b>	根据《北京市道路运输条例》第二十七条和相关文件要求，商业设施应当具备与其规模相适应的商品装卸、短期储存条件，其商品装卸活动不得影响周边道路畅通，应当同步配建商品装卸、储存等配套设施和配送车辆停放、快速充电设施。
<b>地下车库</b>	1. 各地块应结合建筑布局、内部道路和内外交通组织流线设置地下车库，地下车库机动车出入口数量和车道数量应符合《车库建筑设计规范》（JGJ 100-2015）的相关要求。 2. 各地下车库出入口之间间距应不小于 15 米，距离项目对外机动车出入口不小于 7.5 米。
<b>停车位</b>	1. 公共建筑的机动车停车位应符合《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T 1813-2020）三类区相关要求，按照商务办公 50-70 辆/万平方米、酒店宾馆 0.4-0.6 辆/客房、餐饮娱乐 170-220 辆/万平方米、商场（≥10000 平方米）60-80 辆/万平方米、商场（<10000 平方米）70-90 辆/万平方米、超市 125-175 辆/万平方米、市场 110-150 辆/万平方米、小学 10-15 辆/百教职工、幼儿园 2 辆/百师生、体育设施（体育场≥15000 座位，体育馆≥3000 座位）2-3 辆/百座、体育设施（体育场<15000 座位，体育馆<3000 座位）5-6 辆/百座、社区卫生服务中心 70 辆/万平方米、行政办公 65-85 辆/万平方米的指标进行配建。停车位应为普通自走式停车位，并按《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11/T 1455-2017）建设充电基础设施或预留安装条件。 2. 非机动车停车位应按照商业 400 辆/万平方米、社区卫生服务中心 150 辆/万平方米、幼儿园 2 辆/百师生、中学 60 辆/百师生、小学 8 辆/百师生、体育设施 20 辆/百座、办公 150 辆/万平方米的指标进行配建。